

Gemeente Wijdmeren

**Kern 's-Graveland en landgoederen -
Noordereinde 249**

April 2024

Ruimtelijke onderbouwing

Kenmerk 1696-98-T01

Projectnummer 1696-98

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande en toekomstige situatie	4
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Gemeentelijk beleid	13
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	15
4.1.	Bodem	15
4.2.	Archeologie	16
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	17
4.4.	Ecologie	17
4.5.	Geluid	19
4.6.	Luchtkwaliteit	21
4.7.	Externe veiligheid	21
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.9.	Duurzaamheid en klimaatadaptie	26
5.	Uitvoerbaarheid	27
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	27
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.	Bijlagen	
	Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek	
	Bijlage 2 - Archeologisch onderzoek	
	Bijlage 3 - QuickScan ecologie	
	Bijlage 4 - Stikstofberekening aanlegfase	
	Bijlage 5 - Stikstofberekening gebruiksfase	
	Bijlage 6 - Akoestisch onderzoek	
	Bijlage 7 - Onderzoek externe veiligheid	
	Bijlage 8 - Participatieverslag	
	Bijlage 9 - Afdoend onderzoek ecologie	

1. Inleiding

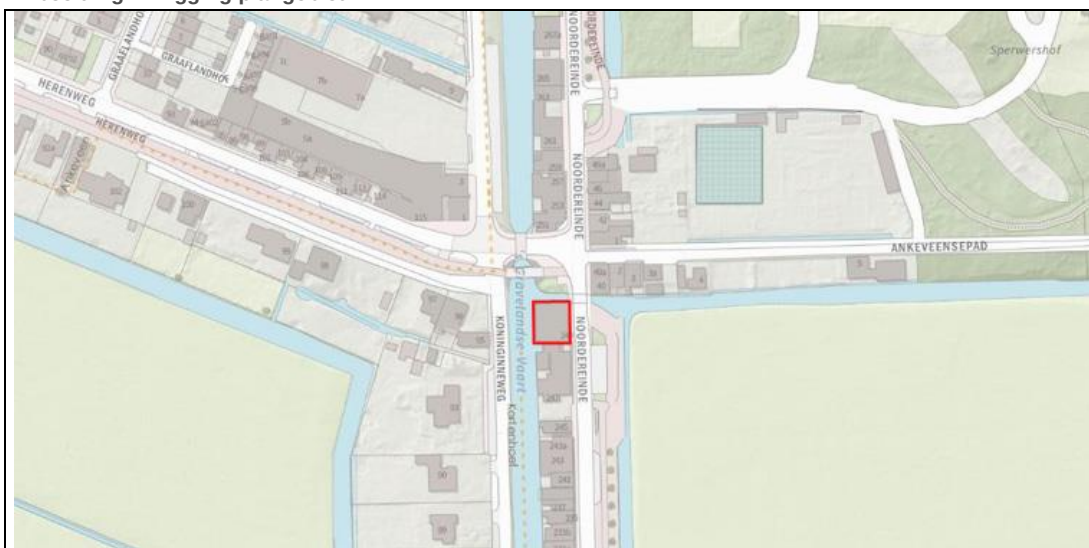
1.1. Aanleiding

Op het perceel Noordereinde 249 te 's-Graveland is momenteel een winkel gevestigd ten behoeve van de verkoop van outletkleding en meubels. In het op 1 november 2012 vastgestelde bestemmingsplan Kern 's-Graveland en landgoederen heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijf' gekregen.

De nieuwe eigenaar van het perceel heeft medewerking verzocht om de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het plan betreft de sloop van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van drie woningen binnen de begrenzing van de vigerende bedrijfsbestemming horend bij het adres Noordereinde 249.

De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan voorziet in de gewenste aanpassing. De juridisch-planologische regeling wordt op deze wijze in overeenstemming gebracht met de gewenste situatie.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied, dat wordt begrensd conform de vigerende bedrijfsbestemming ligt aan de westzijde ingesloten door de 's-Gravelandse Vaart en aan de oostzijde door de openbare weg (Noordereinde). Binnen het bebouwingslint wordt het plangebied aan de zuidzijde begrensd door woonbebouwing en aan de noordzijde door een strook water. Het plangebied is kadastraal bekend sectie A, nummer 1287 en maakt in feite onderdeel uit van het bebouwingslint van het Noordereinde.

Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied.



1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern 's-Graveland en landgoederen', inclusief de eerste en tweede herziening, dat voor het eerst op 1 november 2012 en voor het laatst op 26 mei 2016 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. De functieaanduiding 'tot en met categorie b1' regelt dat er ter plaatse bedrijven tot en met categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn toegestaan. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Het gehele bestemmingsvlak valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor behoud, herstel en versterking van de aanwezige landschappelijke, ruimtelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied en zijn bebouwing.

De vigerende bestemming staat het realiseren van het woningbouwproject niet toe. Daarom voorziet het voorliggende bestemmingsplan in de juridisch-planologische voorwaarden voor het kunnen realiseren van de woningen.

Afbeelding 3: : Vigerend bestemmingsplan.



2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

Momenteel is er op het perceel een winkel gevestigd ten behoeve van de verkoop van outlet-kleding en meubels. De functie en het gebouw zijn gevestigd binnen het bouwvlak dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De bebouwing bestaat uit één bouwlaag en deels bevindt zich op deze bouwlaag een kap en deels ligt er op deze ene bouwlaag een plat dak. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door met name wonen en in beperktere mate ook kleinschalige bedrijvigheid.

Afbeelding 4: Impressie bestaande bebouwing.



Afbeelding 5: Impressie bestaande bebouwing.



2.2. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden er op de betreffende locatie 3 woningen opgericht. De voorkant van de woningen zijn gericht op het Noordereinde en de achterzijde van de woningen zullen met de tuinen grenzen aan de 's-Gravelandse Vaart. De woningen sluiten qua bouw- en goothoogte en architectuur aan op de bebouwing in de omgeving van Noordereinde 249. Door de opbouw van de gevelwand in afzonderlijke bouwmassa's ontstaat een afwisselend straatbeeld. In het als centrum functionerend gedeelte van het Noordereinde zijn een bouwhoogte van anderhalf tot twee bouwlagen, ondanks de geringe perceelsdiepte en relatief smalle parcellering, gebruikelijk.

Afbeelding 6: Impressie nieuwbouwplannen.



Parkeren

Het toevoegen van woningen kan slechts worden toegestaan indien kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015' is een parkeerbalans opgesteld. Op basis van de kengetallen voor de diverse woningtypen is de parkeerbehoefte van het plan bepaald. Daarbij is uitgegaan van de parkeernormen voor het landelijk gebied en de functie 'Wonen'.

Functie	Norm	Aantal	Totaal
Tussen/hoekwoning van een rij	2,4	3	7,2
Totaal			7,2

Bij functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande legale situatie ('rechts verkregen niveau'). Dit betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functies wordt bepaald. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd. Om dit te berekenen is uitgegaan van een buurtwinkel in het landelijk gebied.

Functie	Norm (pp/100 m² bvo)	Aantal m²	Totaal
Buurtwinkel	3	2,925	8,77
Totaal			8,77

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de parkeereis voor het realiseren van de drie woningen kan worden gesteld op: $7,2 - 8,77 = -1,57$ parkeerplaatsen. De bestaande eis is meer dan de nieuwe eis. Er kan gesteld worden dat het plan voldoet aan de gemeentelijk parkeernormen.

Vijf van de parkeerplaatsen aan de overzijde van het Noordereinde welke bij het bestaande winkelpand behoren kunnen in de toekomstige situatie worden toebedeeld aan de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast kunnen ook drie parkeerplaatsen aan de Cannenburgerweg worden toebedeeld aan de locatie. Daarmee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernormen.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

In een groot aantal internationale, nationale, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en

de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om drie nieuwe woningen op te richten. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk: zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Dit plan voorziet in de toevoeging van drie woningen aan de woningvoorraad wat een bijdrage levert aan het vijfde nationale belang. De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.2.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting:

Gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwik-

keling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het realiseren van drie woningen. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

3.2.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie is inmiddels gezet in het opstellen van een Omgevingsverordening die de huidige PRV gaat vervangen. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk 'natuurinclusief' en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

- Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
- Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
- Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.

- Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

3.3.2. Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 is van kracht sinds 17 november 2020. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hiermee zoeken zij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie bewust vooruit op de Omgevingswet, omdat ze door 21 verordeningen samen te voegen alvast werken in de geest van de Omgevingswet. Er is bewust niet gewacht op invoering van de Omgevingswet, omdat de provincie NH op deze manier kunnen nagaan of de regels lokaal en regionaal maatwerk mogelijk maken en of er genoeg bestuurlijke afwegingsruimte is. In de omgevingsregeling staat uitgelegd welke overheid gaat over welke regels (welke partij welke bevoegdheid heeft).

In paragraaf 6.1.2 van de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening NH2020 worden regels gesteld aan kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied. Binnen deze paragraaf zijn Artikel 6.7 tot en met 6.10 opgenomen. Het plangebied bevindt zich in het 'MRA landelijk gebied'. Artikel 6.7, 6.8 en 6.9 zijn daarmee van toepassing. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van 'Noord-Holland Noord landelijk gebied'. Artikel 6.10 is daarmee niet van toepassing. De paragraaf met artikel 6.7, 6.8 en 6.9 luidt als volgt:

Paragraaf 6.1.2 Kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied

Artikel 6.7 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over:

- a) kleinschalige woningbouwontwikkeling in het werkingsgebied landelijk gebied; en*
- b) functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied.*

Artikel 6.8 Oogmerk

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a) *het zoveel mogelijk binnenstedelijk of aansluitend aan verstedelijking bouwen van nieuwe woningen; en*
- b) *het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door het slopen of van functie wijzigen van voormalige bedrijfsbebouwing.*

Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

- 1) Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
- 2) In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a) ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 - b) de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
- 3) de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en
- 4) Een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
- 5) In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
- 6) In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Het plangebied bevindt zich dus in het 'MRA landelijk gebied'. Hiervoor geldt dat kleinschalige woningbouwontwikkeling in principe niet is toegestaan. Een ruimtelijk plan dat voorziet in een functiewijziging van een stedelijke functie naar wonen is conform artikel 6.9 onder 2 onder voorwaarden wel toegestaan tot een maximum twee woningen. Daarvoor worden onder artikel 6.2 onder 2 lid a, b en c en onder 3 voorwaarden gesteld. Aan de gestelde voorwaarden wordt in zoverre voldaan:

- a) op het perceel bevindt zich in de huidige situatie geen bedrijfswoning en conform het bestemmingsplan 'Wijdmeren, Kern 's-Graveland en landgoederen' is het ook niet toegestaan hier een bedrijfswoning te realiseren. Aan deze voorwaarde kan dus niet worden voldaan;
- b) de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven. Echter zijn er momenteel al woningen die zich dicht bij deze bedrijven bevinden dan het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen beperkt de agrarische bedrijven daarmee niet in hun bedrijfsvoering. Aan deze voorwaarde kan dus worden voldaan;

- c) alle bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De totale footprint van de nieuwbouw neemt af en in het nieuwe bestemmingsplan zal een bouwvlak strak om de geplande nieuwbouw worden gelegd. Enkel binnen het bouwvlak is bebouwing toegestaan. Aan deze voorwaarde kan dus worden voldaan;
- d) er wordt minder dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Aan deze voorwaarde kan dus niet worden voldaan.

In Artikel 6.9 onder 4 en 5 worden enkel afwijkingsmogelijkheden beschreven. De voorgenomen ontwikkeling kan daar geen gebruik van maken omdat:

- er geen bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt;
- er geen sprake is van een functiewijziging van een karakteristieke boerderij.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet niet aan alle voorwaarden waarbinnen het mogelijk is om een functie te wijzigen van stedelijke functie naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen. Ook de afwijkingsmogelijkheden bieden voor de voorgenomen ontwikkeling geen uitkomst. Daarnaast is het zo dat het voornemen is om drie woningen te realiseren in plaats van twee woningen dat Artikel 6.9 maximaal mogelijk maakt. De voorgenomen ontwikkeling voldoet dus niet aan de eisen uit de Omgevingsverordening NH2020. Noemenswaardig is dat de voorgenomen ontwikkeling wel bijdraagt aan het in Artikel 6.8 opgenomen oogmerk van paragraaf 6.1.2. De voorgenomen ontwikkeling vindt namelijk binnenstedelijk in het centrum van 's-Graveland plaats en zorgt voor het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door het slopen en van functie wijzigen van voormalige bedrijfsbebouwing.

Bij de vaststelling van de Omgevingsverordening 2020 hebben Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten toegezegd een notitie op te stellen "over de wijze waarop in Noord-Holland, inclusief de MRA, omgegaan kan worden met lintbebouwing". In het overzicht te beleggen moties en toezeggingen is dit opgenomen als 'Onderzoek naar leefbaarheid in linten / rotte plekken in linten'. De 'rotte plekken' zijn verder aangeduid als problematische locaties of 'probleemlocaties'. Het doel van de notitie is om een verantwoorde aanpak van een aantal 'probleemlocaties' en niet om een algemene verruiming van de bouwmogelijkheden in linten.

In de omgevingsverordening is geregeld dat woningbouw in de MRA in het stedelijke gebied plaatsvindt. In specifieke gevallen levert dit een probleemsituatie op in de lintbebouwing in het landelijk gebied. Dat zijn situaties, vaak rond een bedrijf, waar (compenserende) woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plekke aanzienlijk kan verbeteren.

Een 'probleemlocatie' heeft de volgende kenmerken:

- de locatie oogt rommelig vanaf de weg/vanuit het lint of vanuit de omgeving gezien. Het kan ook zijn dat de locatie door zijn grootte afwijkt van de rest van het lint en daarmee ongewenste invloed heeft op het 'dorpse' karakter van het lint;

- de locatie heeft een negatieve impact op het aangrenzende landschap of natuur door de zichtbaarheid ervan of de omvang (bijvoorbeeld. kavel steekt gemiddeld verder het landschap in dan de meeste kavels in het lint);
- de aard en mate van verstoring is locatiespecifiek; het betreft vaak een dissonant in het lint, waarbij de vorm of functie afwijkt en als storend ervaren wordt;
- er is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk en/of een verbetering van de leefbaarheid (denk aan bodemsaneringslocaties of locaties die verkeersoverlast met zich meebrengen).

Gedeputeerde Staten heeft de locatie Noordereinde 249 te 's-Graveland aangemerkt als zo'n probleemlocatie. Voor deze locatie is duidelijk wat de gewenste oplossing is. Dat is een oplossing met voldoende ruimtelijke kwaliteit en een verbetering van de leefbaarheid. Gedeputeerde Staten geeft aan dat zij bereid zijn om voor deze locatie een uitzondering te maken op de regels van de Omgevingsverordening 2020, omdat het plan voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft en dat de leefbaarheid aantoonbaar verbetert. Om die reden is in de Omgevingsverordening 2020 in Artikel 13.4 een ontheffingsbevoegdheid opgenomen.

De gemeente Wijdmeren heeft de betreffende ontheffing bij de provincie aangevraagd. De provincie Noord-Holland heeft op 4 juli 2023 besloten om aan de gemeente Wijdmeren op grond van artikel 13.4 Omgevingsverordening NH2020 ontheffing te verlenen van artikel 6.9 Omgevingsverordening NH2020 voor de realisatie van drie woningen aan het Noordereinde 249 te 's-Graveland. Daarmee vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

De 'Omgevingsvisie Wijdmeren 2040' is op 16 september 2021 vastgesteld. De omgevingsvisie is een beleidsdocument voor de gemeente, voortkomend uit de Omgevingswet. De kernen en het buitengebied van Wijdmeren krijgen de komende jaren te maken met tal van maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Denk aan verduurzaming en de energietransitie, de veranderende woonbehoefte, de toekomst van de voorzieningencentra en uiteraard de vele ontwikkelingen op gebied van natuurontwikkeling, recreatie en landbouw, zoals goed zichtbaar is in het buitengebied. Deze opgaven dagen de gemeente en samenleving uit om na te denken over de lange termijn toekomst en de visie op de inrichting, ontwikkeling en beheer van de leefomgeving.

Op basis van de visie op Wijdmeren in 2040 en de diverse trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd. Drie verhaallijnen die ingaan op de uitdagingen die voorliggen en de bijbehorende ambities. De drie kernopgaven zijn:

- vitale en gezonde leefomgeving: behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten;

- ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid: het vergroten van het verdienvermogen door ruimte te bieden voor (nieuwe) economische activiteiten en te investeren in bereikbaarheid;
- waardevol landschap: Vormgeven aan natuurbehoud, landschapsbeheer en vergroting van de biodiversiteit.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten. Er verdwijnt namelijk een milieubelastende functie uit de woonomgeving van Breukeleveen. Daarnaast wordt er een nieuwe functie gegeven aan het perceel door het terrein een woonbestemming te geven. Deze ontwikkeling doet geen afbreuk aan de verdere ambities uit de omgevingsvisie.

3.4.2. Woonvisie Wijdmeren 2021–2024

In juli 2021 is de woonvisie 'Wijdmeren 2021-2024' van de gemeente Wijdmeren in werking getreden. In deze woonvisie wordt het woonbeleid voor de gemeente uiteengezet. Het centrale doel van de woonvisie wordt als volgt beschreven: “Hoofddoel voor de woonvisie Wijdmeren 2021-2024 is gericht op het stimuleren van een divers samengestelde woningvoorraad, nu en in de toekomst, waarbij deze zo goed mogelijk is afgestemd op de samenstelling van de inwoners van Wijdmeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen.” Deze ambitie wordt in de woonvisie opgedeeld in drie doelstellingen:

- focus op nieuwbouw;
- leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid;
- duurzame woningvoorraad.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ambities uit de woonvisie. Het betreft namelijk een toevoeging van drie nieuwbouwwoningen die ook voor gezinnen te bewonen zijn. Daarnaast gaat het om duurzame woningen als aangegeven in paragraaf 4.9. Verder wordt er een bijdrage geleverd aan de kwaliteit en leefbaarheid van de kern 's-Graveland. Er verdwijnt namelijk een milieubelastende functie uit de woonomgeving van 's-Graveland. Daarnaast wordt er een nieuwe functie gegeven aan het perceel door het terrein een woonbestemming te geven waarmee eventuele leegstand en/of verpaupering wordt voorkomen.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. Daar is er een bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

De bodem ter plaatse bestaat tot minstens 3.8 m-mv uit zand, zonder storende of afwijkende lagen. Vanaf 1.2 m-mv is het zand plaatselijk door humeuze lagen donkerbruin van kleur. In alle boringen is wat puin waargenomen, tot een diepte van maximaal 1.3 m-mv. Het gehalte puin is gekwalificeerd als licht of zwak. Het puin bestaat uit onverdacht baksteen en wat metselwerk. Aangenomen wordt dat het bodemvreemde materiaal dateert van voor 1950, van voor de aanleg van de vloer. Het is daarmee niet of minder verdacht voor asbest.

Grond

In de boven- en ondergrond van het terrein aan de Noordereinde worden met uitzondering van lood geen tussenwaarden overschreden. Lood is in de licht puinhoudende grond van twee boringen in de betonvloer van het pand met 313 mg/kg ds matig verhoogd.

Lood

De twee grondmonsters van het verontreinigde mengmonster zijn individueel geanalyseerd op lood. In één boring blijkt het loodgehalte met 328 mg/kg ds boven de tussenwaarde te liggen. Dit is boring B-01, aan de noordkant van het pand. De andere boring, B-02, is licht verontreinigd. Het lood zal gerelateerd zijn aan het (lichte) puin in de grond. Omdat nergens de interventiewaarde wordt overschreden voor het metaal kan een ernstig geval van bodemverontreiniging uitgesloten worden. Het criterium daarvoor is een volume aan sterk verontreinigde grond van tenminste 25 m³, al dan niet aaneengesloten.

Asbest

Visueel is nergens asbest waargenomen in of op de bodem van de locatie aan de Noordereinde. Ook analytisch is asbest (kleiner dan 20 mm) niet aantoonbaar.

Grondwater

Voor geen van de stoffen uit het NEN 5740-pakket wordt in het grondwater een streefwaarde overschreden. Zelfs barium is niet verhoogd. Het grondwater kan dus als schoon worden beschouwd.

¹ Linge Mileu BV, Verkennend bodemonderzoek, Noordereinde 249 's-Graveland, 20-2015, 17 juni 2021

Conclusie, aanbevelingen

Licht verontreinigde grond komt overeen met de gegevens van de bodemkwaliteitskaart voor 's-Graveland en zijn geen risico's voor de volksgezondheid en de herontwikkeling van het perceel. Ook het matig verhoogde lood heeft geen consequenties, omdat de vloer van het pand behouden blijft en er in de nieuwe situatie geen blootstelling mogelijk is aan de licht puinhoudende grond. Bevoegd gezag bij de beoordeling van de resultaten van het onderzoek in relatie met de verbouwing van het pand is Omgevingsdienst Flevoland, Gooi & Vechtstreek, namens Gemeente Wijdmeren.

Gevolgen voor het plan

De bodemsituatie heeft geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft daarom archeologisch onderzoek plaatsgevonden².

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat er mogelijk archeologische resten uit de Nieuwe tijd aanwezig kunnen zijn. Het plangebied maakte mogelijk onderdeel uit van een erf die op de kadastrale kaart te zien is. Daarnaast kunnen mogelijk archeologische resten worden verwacht die bestaan uit ontginningssporen. Archeologische resten van voor de Nieuwe tijd zijn hoogst waarschijnlijk verloren gegaan door de zand- en veenaftgravingen.

Tijdens het verkennend booronderzoek is in het plangebied is een opgebrachte puinhoudende zandpakket aangetroffen met daaronder een esdek (A-horizont). In twee boringen is onder het esdek een inspoelingslaag (B-horizont) aangetroffen. Onder de B-horizont bevindt zich een C-horizont. De bodemhorizonten zijn gevormd in het dekzand (Formatie van Bostel). De waargenomen bodem wordt geïnterpreteerd als een Laarpodzolgrond.

Het is niet volledig uit te sluiten dat in de bodem van het plangebied 60 cm onder maaiveld (0,5 NAP) archeologische resten voorkomen. Wanneer de bodem 60 cm onder maaiveld (0,5 NAP) wordt verstoord, wordt geadviseerd om in het plangebied tijdens de sloop- en graafwerkzaam-

² ADC ArcheoProjecten, Noorderinde 249, 's-Graveland, gemeente Wijdmeren, ADC Rapport 5497, Amersfoort, 22 juni 2021

heden in een archeologische begeleiding te voorzien. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (AB/IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat het handhaven van de huidige dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" in dit bestemmingsplan noodzakelijk is.

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Er zal overleg worden gevoerd met de waterbeheerder.

Verhard oppervlak

Het plan heeft betrekking op een planologisch-juridische mogelijk maken van 3 woningen. Hiervoor wordt een bestaand bedrijfspand gesloopt en binnen de begrenzing van dit pand worden de drie woningen opgericht. Op het perceel zijn in de huidige situatie geen onbebouwde delen. Er vindt dus geen toename van oppervlakteverharding plaats.

Ter plaatse van het plangebied is er een gemengd rioolstelsel aanwezig. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie op het oppervlaktewater ('s-Gravelandse Vaart) zal worden geloosd. Het betreft schoon water. Het vuilwater zal op de bestaande riolering van het Noordereinde worden afgevoerd.

Gevolgen voor het plan

Er worden geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse verwacht.

4.4. Ecologie

4.4.1. Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Het doel van de wet is het behouden en herstellen van de natuur. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige soorten zijn kwetsbaar. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. De wet kent twee soorten bescherming: ge-

biedsbescherming en soortenbescherming. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische Quicksan³ uitgevoerd om in beeld te brengen welke effecten de ontwikkeling om de natuur heeft.

4.4.2. Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland ligt aan de overkant van de weg van de planlocatie. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voornemen, wordt echter geen effect verwacht. De planlocatie ligt aan de Noordereinde binnen de bebouwde kom van 's-Graveland. De planlocatie wordt omsloten door wegen, een watergang en woonbebouwing. De planlocatie ligt op ruim 500 m afstand van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke vechtplassen' Het Natuurnetwerk Nederland ligt aan de overkant van de weg van de planlocatie.

De werkzaamheden zijn:

- bouw van woningen;
- sloop van bestaande bebouwing.

Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden en de afstand van Natura 2000-gebieden is een stikstofberekening noodzakelijk.

Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma uitgerold. In januari 2023 is de nieuwste versie van dat programma gepresenteerd. Er is voor zowel de aanleg⁴ als de gebruiksfase⁵ een berekening gemaakt. Voor de gebruiksfase is uitgegaan van 7,8 autobewegingen per woning per etmaal. Deze vervoersbewegingen zullen ter plaatse van de N236 opgaan in het heersende verkeersbeeld. Voor wat betreft de aanlegfase is uitgegaan van kerngetallen. Momenteel is namelijk nog onduidelijk welke aannemer(s) de werkzaamheden uit gaan voeren, welke machines en materialen zij daarbij gebruiken en wanneer in het jaar 2023 dit precies plaatsvindt. In het rapport 'Methode inschatting depositie woningbouwprojecten' van het RIVM (d.d. 14-11-2019) en in het rapport 'Handreiking woningbouw en AERIUS' van de Rijksoverheid (d.d. januari 2020) is een kengetal vastgesteld voor de aanleg van één woning. In beide rapporten wordt het kengetal van 3 NO_x kg/jaar emissie per aanlegfase van één woning gehanteerd. Binnen dit kengetal valt de inzet van mobiele werktuigen en het transport van zowel de bouwmaterialen als de werknemers van en naar de bouwlocatie (bij gebruik van lichte materialen, houtskeletbouw en modulair bouwen, kan de depositie zelfs lager zijn). Bij de voorgenomen ontwikkeling gaat het om de bouw van 3 woningen en is daarom uitgegaan van het van 9 NO_x kg/jaar emissie. Voor zowel de berekening van de gebruiksfase als de berekening van de aanlegfase is uitgegaan van het rekenjaar 2023.

³ Els & Linde B.V., Quick scan ecologie Noordereinde 249 's-Graveland, 21.222, Hilversum, 11 juni 2021

⁴ buRO - Bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Noordereinde 249, Aanlegfase 3 woningen, Aeriussenmerk RiunJWbERGQY, Amersfoort, 27 juli 2023

⁵ buRO - Bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Noordereinde 249, Gebruiksfase 3 woningen, Aeriussenmerk RiKpwxn295j8, Amersfoort, 27 juli 2023

Uit de berekeningen blijkt dat in zowel de aanleg- als de gebruiksfase de depositiewaarde niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Derhalve vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.4.3. Soortenbescherming

Op de planlocatie kan de aanwezigheid van gierzwaluw, huismus en vleermuizen op voorhand niet worden uitgesloten. Voor deze soorten is een afdoend onderzoek uitgevoerd⁶. De conclusies uit dat onderzoek zijn dat er geen verblijfplaats van vleermuizen aanwezig is. Er is wel twee nesten van de huismus en een nest van de gierzwaluw aangetroffen. Voor de werkzaamheden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Voor de huismus en de gierzwaluw is mitigatie en compensatie nodig.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd wordt dat er ontheffing bij de provincie dient te worden aangevraagd waarbij in een mitigatieplan de mitigerende maatregelen worden opgenomen die worden getroffen ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De sloop kan pas plaatsvinden nadat de ontheffing is verleend. De ontheffing zal als voorwaarde gelden voor dat de werkzaamheden kunnen starten.

4.5. Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door een industrieterrein, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder zijn normen opgenomen voor de toelaatbare geluidbelasting als gevolg van de verschillende geluidbronnen. De Wgh maakt een onderscheid tussen de voorkeursgrenswaarde en de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Wanneer de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde valt, worden de effecten van geluid zonder meer toelaatbaar geacht. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting de ten hoogste toelaatbare geluidwaarde niet te boven gaat, is de overschrijding na een afweging, toelaatbaar. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB en de ten hoogst toelaatbare waarde is 63 dB, voor binnenstedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde vanwege een gezoneerd industrieterrein is 50 dB(A) en de ten hoogst toelaatbare waarde is 55 dB(A).

Wegverkeerslawaai

Verkeerswegen hebben volgens de Wet geluidhinder aan weerszijden zones. Een zone kan, afhankelijk van de situatie, een breedte hebben van 100 tot 600 m. Binnen deze wettelijke zones geldt het grenswaardensysteem van de Wgh voor het toetsen van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk, wanneer dergelijke bestemmingen nieuw in de wettelijke zones worden geprojecteerd. In het kader van de voorgenomen

⁶ Els & Linde B.V., Afdoend onderzoek ecologie Noordereinde 249 's-Graveland, 22.271, Hilversum, 4 juli 2023

men ontwikkeling is akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd, omdat het plangebied in de geluidzones ligt van omliggende wegen.

De toekomstige woningen zijn gesitueerd binnen de wettelijke geluidzone van de Herenweg en het Noorderende (beide 50 km/uur). De geluidbelasting afkomstig van deze wegen dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Daarnaast liggen de woningen aan en in de nabijheid van enkele 30 km/uur wegen. Dit betreffen de Koninginneweg, de Canenburgerweg en gedeeltes van de Herenweg en het Noorderende. Wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur hebben geen wettelijke zone, maar zijn wel beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden gegeven:

- de hoogste geluidbelasting ten gevolge van het Noorderende bedraagt 61 dB (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt met 13 dB overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden;
- de hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Herenweg bedraagt 51 dB (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt met 3 dB overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden;
- de hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Koninginneweg en de Cannenburgerweg (beide 30 km/uur) bedragen respectievelijk 49 dB en 41 dB (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh). Er is geen sprake van een onaanvaardbare situatie;
- bron- en overdrachtsmaatregelen voor het wegverkeerslawaaï zijn niet doelmatig of stuiten op stedenbouwkundige of verkeerskundige bezwaren en zijn voor deze situatie derhalve niet aan de orde;
- op basis van de geluidbelastingen ten gevolge van het Noorderende en de Herenweg dient bij gemeente Wijdmeren een verzoek gedaan te worden voor het verlenen van hogere waarden;
- de hoogste gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge alle wegen samen bedraagt 66 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Voor de woningen dienen aanvullende berekeningen uitgevoerd te worden ten aanzien van de geluidwerende (bouwkundige) voorzieningen. Hier-voor is een aanvullend gevelweringsonderzoek noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt niet in de geluidszone van een spoorweg. Het spoorweglawaaï vormt derhalve geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet in de geluidszone van een bedrijventerrein. Het industrielawaaï vormt derhalve geen belemmering voor het nieuwe bestemmingsplan. Ten aanzien van eventuele geluidhinder van omliggende bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

⁷ Geluid Plus, Noorderende 249 te 's-Graveland, 21.036, Almelo, 15 juni 2021

Gevolgen voor het plan

Gelijktijdig met vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan wordt een procedure hogere waarden doorlopen. Daarnaast is een aanvullende berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de geluidwerende (bouwkundige) voorzieningen die getroffen dienen te worden in het bouwplan. De benodigde voorzieningen zijn in het bouwplan opgenomen en de aanvullende berekening zal als bijlage bij de vergunningaanvraag worden ingediend. Daarmee zijn er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor het realiseren van de woningen.

4.6. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Op grond van de Wet Luchtkwaliteit worden er binnen het plangebied geen grenswaarden overschreden ook zijn er geen dreigende grenswaardenoverschrijdingen. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 3 woningen en blijft daarmee ver onder de 1.500 waarmee het plan niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen met slechts 3 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling

4.7. Externe veiligheid

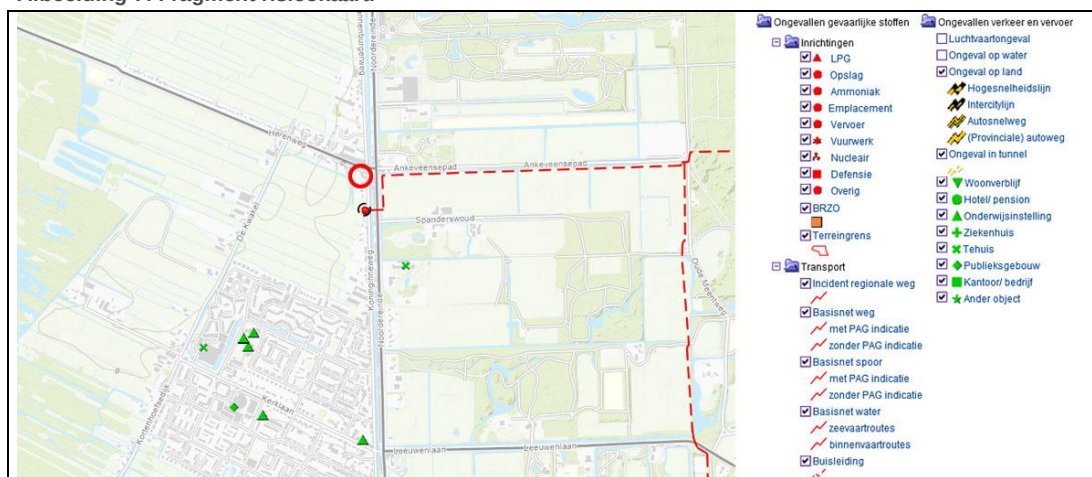
Activiteiten met gevaarlijke stoffen brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om de productie, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld ammoniak en LPG) en het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Deze activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving omdat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en (beperkt) kwetsbare objecten nodig zijn. Externe veiligheid kent twee belangrijke toetsingscriteria waarmee het risico gekwantificeerd kan worden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Beide risico's zijn gebaseerd op een kansbenadering en zijn niet effectgericht. Dat betekent dat de gevolgen van een ongeval met

gevaarlijke stoffen merkbaar zijn buiten de afstanden die gelden voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg). Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet. Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid.

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



Uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Evenmin is er sprake van routes voor gevaarlijke stoffen. Er is wel een hogedruk gasleiding aan de overzijde van het Noordereinde aanwezig. In verband daarmee is heeft er een onderzoek externe veiligheid⁸ plaatsgevonden.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van hogedruk aardgasleiding W-533-09 van Gasunie. Bij de besluitvorming over het voorgenomen plan dient dan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico beschouwd te worden. Hiertoe is een risicoberekening uitgevoerd.

⁸ Soundforceone B.V., CAROLA rapportage hogedruk aardgasleiding Noordereinde 249 's Graveland, Sgra202144, Deventer, 28 juni 2021

Plaatsgebonden risico

De berekening heeft niet geleid tot een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} of hoger. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan Noordereinde 249 in 's-Graveland.

Groepsrisico

Door het voorgenomen plan wijzigt het groepsrisico niet. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie is het maximale aantal slachtoffers 12. Het groepsrisico is zowel in de huidige als de toekomstige situatie minimaal 1000 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Er kan dan volstaan worden met een beperkte verantwoording groepsrisico.

In een beperkte verantwoording dient de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk te zijn gemaakt en dient de Veiligheidsregio om advies te worden te gevraagd aangaande de rampenbestrijding en de mogelijkheid van personen om zich in veiligheid te brengen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het groepsrisico is minstens een factor 10 kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door het voorgenomen plan wijzigt het groepsrisico niet. Er kan dan volstaan worden met een beperkte verantwoording groepsrisico. De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen is door zich in gebouwen op te houden totdat het gevaar geweken is. Hierbij dienen ramen en deuren gesloten te worden en eventuele mechanische installatie uitgeschakeld te kunnen worden. De bouwwerken zijn vanuit meerdere richtingen bereikbaar voor hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen rondom de bouwwerken zijn voldoende aanwezig. Geadviseerd wordt zorg te dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad dienen de voorgaande voornemens samen met het advies van de veiligheidsregio in overweging te nemen en te beoordelen of de risico's acceptabel zijn.

Gevolgen voor het plan

Er vanuit gaande dat het college van burgemeester en wethouders bovenstaande conclusies en advies overneemt is er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In een bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten

(zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 8: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het Noordereinde is te kenmerken als een doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied verschillende functies als kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen, waardoor het gebied gekenmerkt kan worden als een gemengd gebied. Deze aanwijzing als gemengd gebied heeft als gevolg dat er qua milieuzonering een afstandsstap terug mag worden gemaakt.

Uit de vigerende bestemmingsplannen blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied enkele kleinschalige bedrijven of woningen waar de mogelijkheid tot vestigen van een kleinschalig bedrijf bestaat bevinden. Enkel het perceel Noordereinde 247 waar zich een winkel bevindt met de bestemming 'Gemengd' ligt binnen de richtafstand van 10 meter (afstand gemengd gebied) die aan die functie kan worden toegekend volgende de bedrijvenlijst van de VNG. De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Als hier vandaan wordt gemeten kan niet aan de gestelde richtafstand van 10 meter worden voldaan. Echter bevinden zich in de huidige situatie ook al milieugevoelige bestemmingen als wonen dicht bij de winkel. In de huidige situatie kan dus ook niet aan de richtafstanden worden voldaan en dat betekent dat de nieuwe woningen de uitbreidingsmogelijkheden van de winkel niet (meer) beperkt dan in de huidige situatie het geval is.

Daarnaast kan gesteld worden dat het gebruik van de winkel en de eventuele overlast hiervan minimaal zal zijn. In de huidige situatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij er woningen binnen 10 meter van de milieubelastende functies liggen. In de toekomstige situatie zal dat niet veranderen.

Zodoende zal er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen zijn en worden de omliggende bedrijven met de komst van de woningen niet beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Derhalve zijn ervan uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Gevolgen voor het plan

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de woningen.

4.9. Duurzaamheid en klimaatadaptie

Duurzaamheid

Het plan biedt kansen om zoveel mogelijk duurzaamheids-maatregelen toe te passen. Zo worden in ieder geval de minimum eisen van het Bouwbesluit gehaald en worden de woningen gasloos en met PV-panelen aangelegd.

Duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik, maar ook over:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond woonmilieu en een gezonde woonomgeving;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, materialen die vrijkomen hergebruiken;
- verantwoord watergebruik.

Hier wordt ook zoveel mogelijk rekening mee gehouden in de plannen.

Klimaatbestendig inrichten van de buurt

Duurzaam waterbeheer moet voorkomen dat er wateroverlast ontstaat en regenwater vervuult. Door veel verharde oppervlakken loopt regenwater niet gemakkelijk in de grond. De nadruk ligt daarom op maatregelen die water vasthouden waardoor wateroverlast wordt voorkomen.

In dit plan wil de gemeente dat bereiken door hemelwater, dat op de woningen valt, niet af te voeren op het aanwezige gemengde rioolstelsel. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater zal worden geloosd op de 's-Gravelandse Vaart. Het vuilwater zal op de bestaande (gemengde) riolering van het Noordereinde worden afgevoerd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd door de Initiatiefnemer. De nieuwe functie sluit aan op de huidige omgevingstypologie. Eventuele planschade wordt niet verwacht en zal in ieder geval gemakkelijk uit de opbrengsten van de woningen kunnen worden betaald. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Wijdmeren waarin de financiële afspraken worden gesloten. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De samenvatting en de beantwoording hiervan wordt te zijner tijd in een separate notitie verwerkt.

Het initiatief voor de wijziging van de bestemming en het realiseren van drie woningen is met de direct aanwonendend door gecommuniceerd. Een verslag van de contactmomenten is opgenomen in bijlage 8.

6. Bijlagen

Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 - Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 - QuickScan ecologie

Bijlage 4 - Stikstofberekening aanlegfase

Bijlage 5 - Stikstofberekening gebruiksfase

Bijlage 6 - Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 - Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 8 - Participatieverslag

Bijlage 9 - Afdoend onderzoek ecologie